



# TRIBUNALE ORDINARIO SULMONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Luca Pelliccia

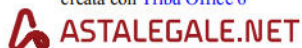
CUSTODE:

Avv. Laura Casaccia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Livio Fallavollita**

CF:FLLLV181D12I804W

con studio in SULMONA (AQ) Via Ciccarello n.3 telefono: 3478193583

email: livio20@libero.it

PEC: livio.fallavollita@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a SULMONA Via Colle della Croce (accesso pedonale e carrabile al fabbricato è situato in Via Teramo n.28), della superficie commerciale di **62,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di monolocale situato al piano primo di un fabbricato avente più unità immobiliari. Si accede ad esso mediante una scala comune al di sotto della quale è situato un piccolo ripostiglio-legnaia. L'accesso alla scala comune è consentito mediante un accesso pedonale ed un accesso carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 6253 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLE DELLA CROCE , piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato è situato in Via Teramo n.28.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,31 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.661,05</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.061,89</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>22/08/2025</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] ha riferito in sede di sopralluogo che l'immobile è di proprietà della sorella [REDACTED] ma è dallo stesso abitato con contratto di comodato d'uso non registrato, del quale non si conosce data certa. Inoltre, riferisce che usufruisce di tale immobile anche il figlio [REDACTED] e qualche amico. Il Sig. [REDACTED] ha consegnato dichiarazione del 18/03/2025 ed il certificato di residenza e sempre in sede di sopralluogo ha chiesto di poter rimanere a vivere all'interno dell'immobile pignorato. Cfr Relazione a seguito del primo accesso del custode in atti.



#### **4. INCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Cfr Certificazione Notarile

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

###### *4.1.1. Iscrizioni:*

ipoteca , iscritta il 04/09/2023 a L'Aquila ai nn. 16354/1108, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA, contro [REDACTED]

ipoteca , iscritta il 30/12/2008 a L'Aquila ai nn. 30621/4476, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, contro [REDACTED]

###### *4.1.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 01/02/2024 a L'Aquila ai nn. 2177/1862, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED]

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.853,88**

Crf Relazione del Custode del 25/07/2025 in atti.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Cfr Certificazione Notarile

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita [REDACTED] trascritto il



29/07/2011 a L'Aquila ai nn. 15964/12397

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1.

Ai suindicati

è pervenuto in virtu' dei seguenti titoli: \* successione legale di e deceduto il giusta denuncia del trascritta presso la Conservatoria di L'Aquila addi'

con la quale

ricevono la quota di 1/12 di Piena Proprietà ciascuno; \* atto di compravendita per notar ALTIERO VITTORIO trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila addi'

con il quale in comunione dei beni con acquista la quota di 1/2 di Piena Proprietà da atto di compravendita per notar MUSTILLI LUCIANA del trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila

successivamente rettificato, per quote errate, da atto per notar MOSTILLI LUCIANA del trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila

con il quale in comunione dei beni con

acquista la quota di 1/2 di Piena Proprietà da

successione legale di

deceduta il giusta denuncia del trascritta presso la Conservatoria di L'Aquila addi' con la quale

ricevono la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno;

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (

trascritto il a L'Aquila ai nr

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Cfr Documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel di Sangro a seguito di accesso agli atti.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 42/2007 e successive varianti, per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 12/07/2007 con il n. 42/2007 di protocollo

Permesso di Costruire N. 47/2008 e successive varianti, rilasciata il 06/10/2008 con il n. 47/2008 di protocollo

Permesso di costruire N. 8/2009 e successive varianti, rilasciata il 26/03/2009 con il n. 8/2009 di protocollo

Permesso di costruire N. 20/2009, rilasciata il 08/06/2009 con il n. 20/2009 di protocollo

Agibilità N. 7/2010, agibilità del 23/02/2010 con il n. 7 di protocollo.

L'Agibilità riguarda "abitazione al piano primo in località Colle, censita in catasto al foglio 37, particella 6253, subalterno 7, comprendente: monocale con bagno".



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme

BENI IN SULMONA VIA COLLE DELLA CROCE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SULMONA Via Colle della Croce (via Teramo 28), della superficie commerciale di **62,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di monolocale situato al piano primo di un fabbricato avente più unità immobiliari. Si accede ad esso mediante una scala comune al di sotto della quale è situato un piccolo ripostiglio-legnaia. L'accesso alla scala comune è consentito mediante un accesso pedonale ed un accesso carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 6253 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLE DELLA CROCE , piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato è situato in Via Teramo n.28.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





Esterno



Esterno 1



Esterno 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Roccaraso). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il monolocale è costituito da un bagno, un angolo pranzo-cottura, un soggiorno-letto e due balconi. Mediante una scala interna si sale al piano superiore in cui sono presenti un disimpegno, una lavanderia stiroeria ed un locale di sgombero. Al disotto della scala comune è presente un piccolo ripostiglio-legnaia.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in acciaio con apertura Ante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*manto di copertura:*. Sono presenti delle infiltrazioni d'acqua nei locali al piano superiore.

mediocre

*pavimentazione interna:*

nella media

*portone di ingresso:*

nella media

*scaie:*

nella media

Degli Impianti:

*citofonico:*

nella media

*elettrico:*

nella media

*fognatura:*

nella media

*gas:*

nella media

*idrico:*

nella media

*termico:*

nella media

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

nella media

*copertura:* costruita in cemento armato

nella media

*fondazioni:* costruite in cemento armato

nella media

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media



Ingresso-soggiorno-pranzo-letto



Bagno





Balcone



Scala interna



Locale di sgombero



Lavanderia-stireria

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

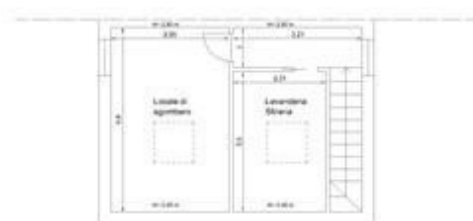
descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



monolocale	33,98	x	100 %	=	33,98
balconi	13,06	x	30 %	=	3,92
piano superiore	29,99	x	80 %	=	23,99
Ripostiglio-legnaia	1,67	x	25 %	=	0,42
<b>Totale:</b>	<b>78,70</b>				<b>62,31</b>



monolocale



piano superiore



ripostiglio-legnaia

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile si presenta nella media rispetto a quelli comparati per la determinazione del prezzo di vendita. Si applica una semplice decurtazione derivata dalla presenza delle infiltrazioni presenti al piano superiore.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $62,31 \times 1.500,00 = 93.465,00$

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Presenza di infiltrazioni al piano superiore	-2.803,95

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 90.661,05</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 90.661,05</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento di valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è in base alla stima sintetica comparativa mono parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. La relazione che nel procedimento lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di quotazioni, avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico superficie reale lorda, sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento. Detto vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori, con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima le effettive condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni trattati. Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'Aquila, ufficio del registro di L'Aquila, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Castel Di Sangro, osservatori del mercato immobiliare L'Aquila

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,31	0,00	90.661,05	90.661,05
				<b>90.661,05 €</b>	<b>90.661,05 €</b>

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.661,05**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.599,16**



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.061,89**

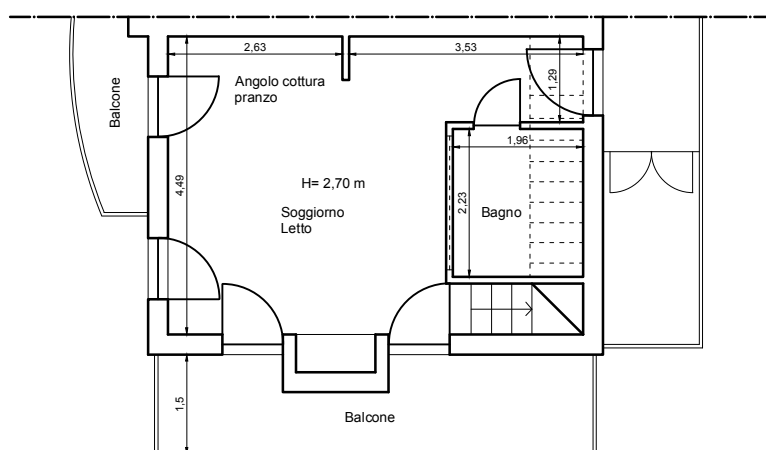
data 22/08/2025

il tecnico incaricato  
Ing. Livio Fallavollita



# PLANIMETRIA

Comune di Castel Di Sangro  
Foglio 37  
Particella 6253  
Subalterno 7



Pianta piano primo

Tribunale di Sulmona - Esecuzione Immobiliare 2/2024



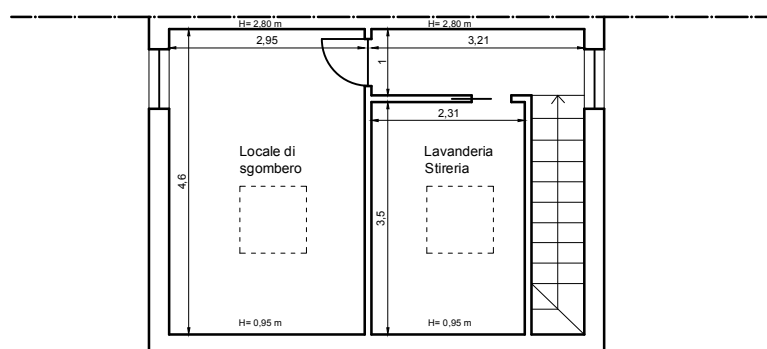
# PLANIMETRIA

Comune di Castel Di Sangro

Foglio 37

Particella 6253

Subalterno 7



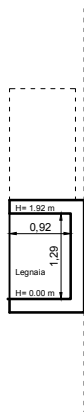
Pianta piano secondo

Tribunale di Sulmona - Esecuzione Immobiliare 2/2024



# PLANIMETRIA

Comune di Castel Di Sangro  
Foglio 37  
Particella 6253  
Subalterno 7



Pianta piano terra

Tribunale di Sulmona - Esecuzione Immobiliare 2/2024



# OGGETTO DI STIMA

Firmaio Da: FALLAVOLITA LIMO Emesso Da: ARUBAPECS P.A. NG CA 3 Sena#: 72e5ff6be9821c3ed5ae0abafca637



# OGGETTO DI STIMA

Firma Di FALLAVOUILIA LIVIO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG. 1/3 Serie #: 72e6ffbb0e21c3eddbaeabada1ca37

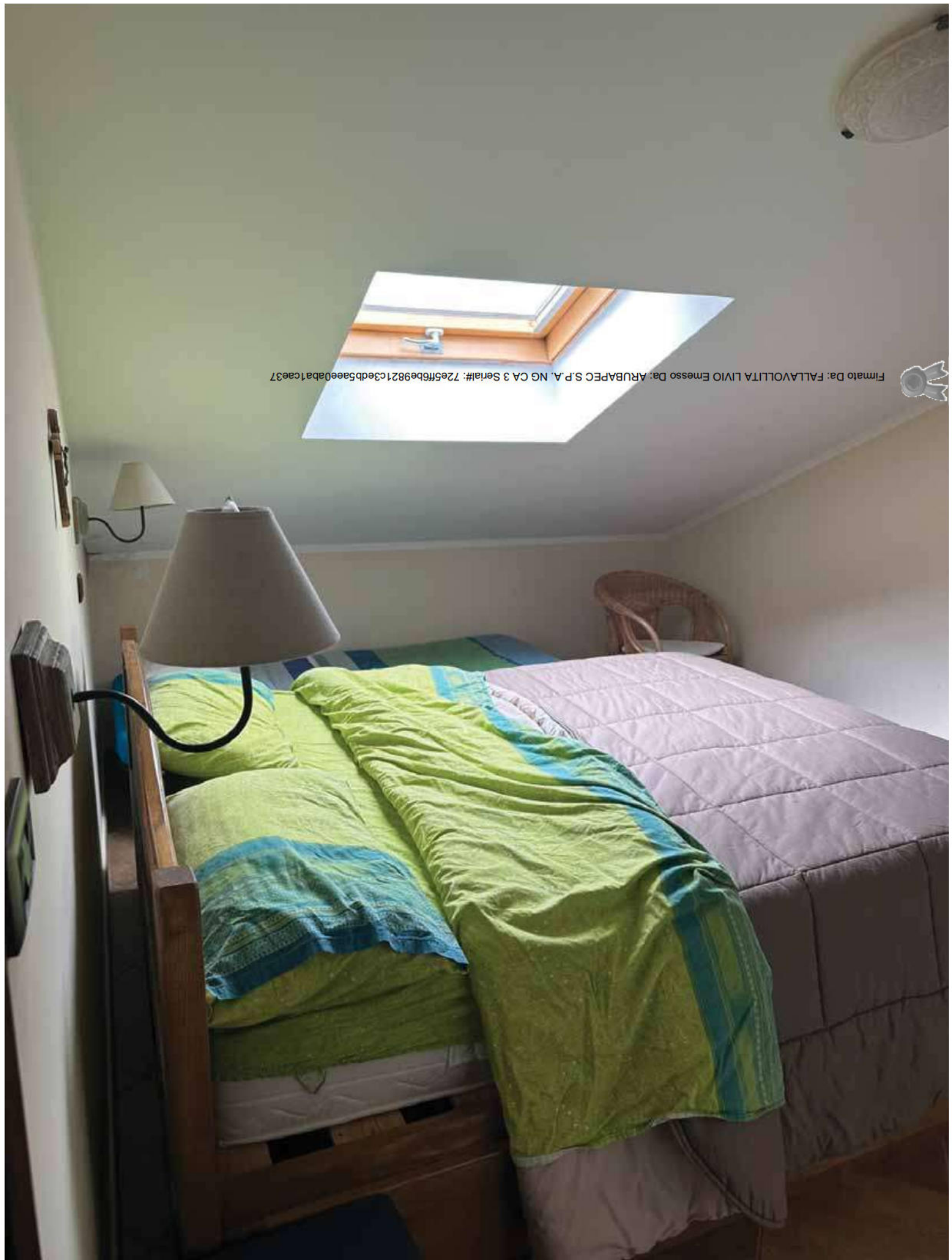


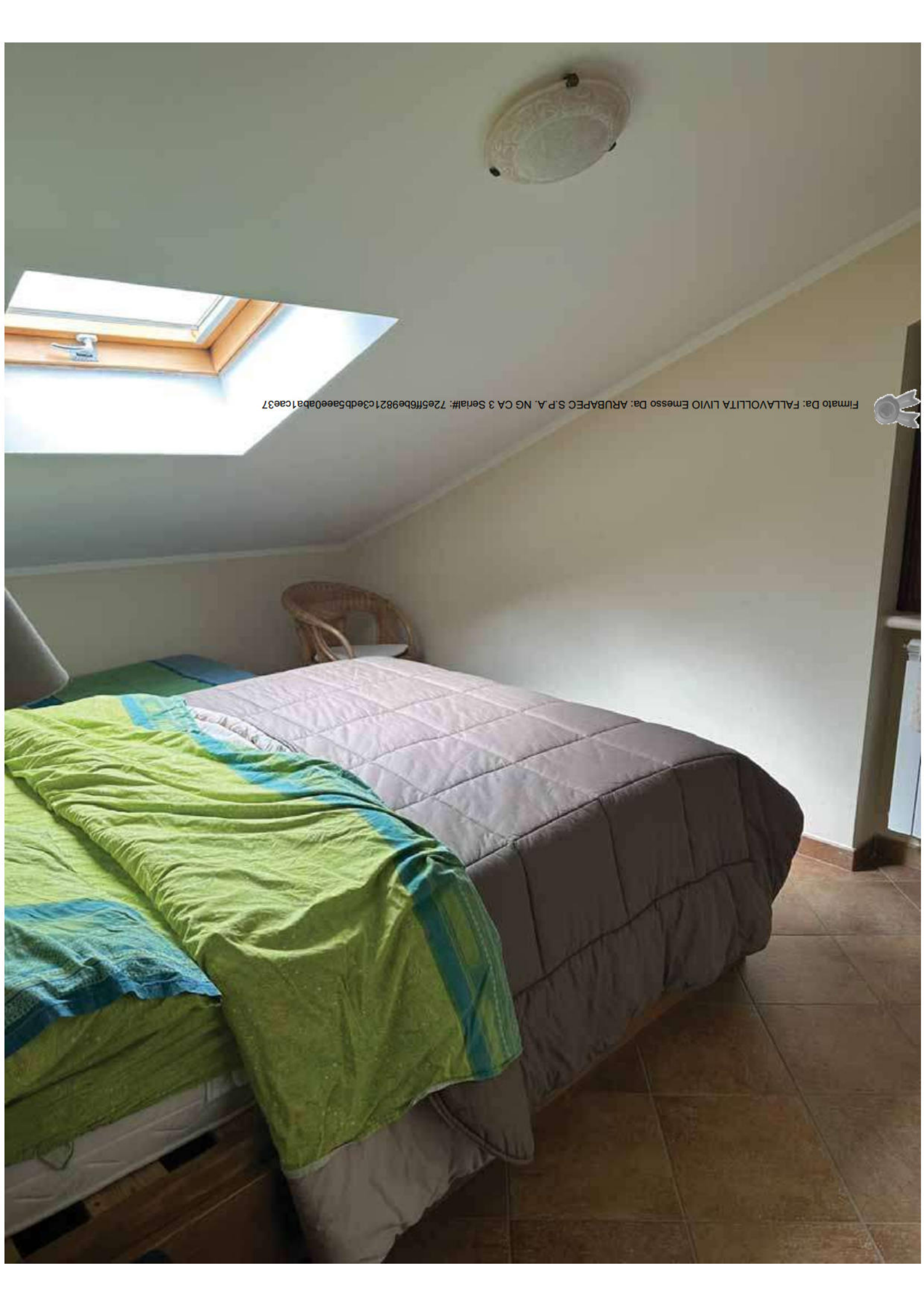
# OGGETTO DI STIMA

Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPED S.P.A. NG CA 2 Serial#: 72e5f6be9821c3ed5aee0abat1ca637

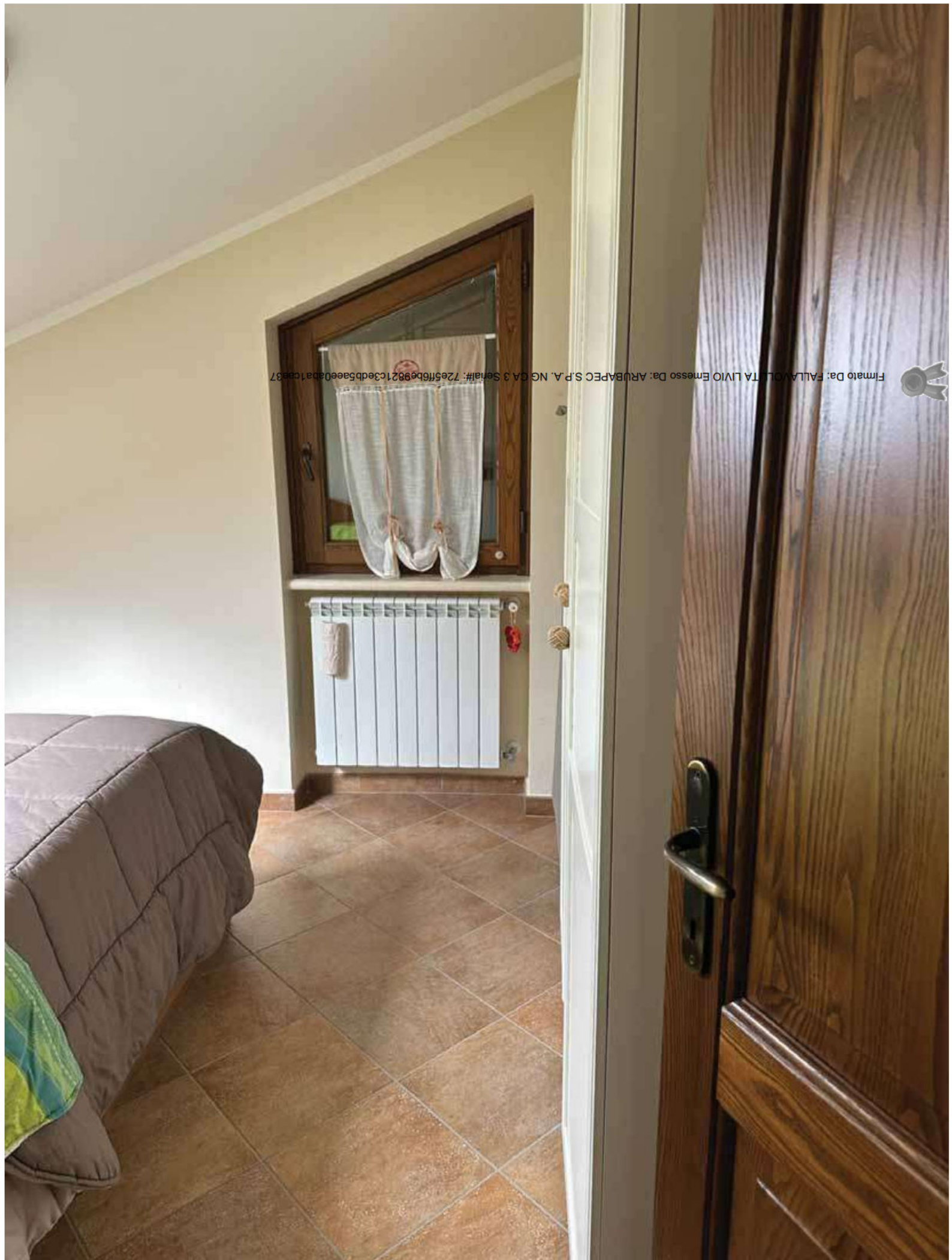


Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 72e5ff6be9821c3e9b5ae00aba1ca637

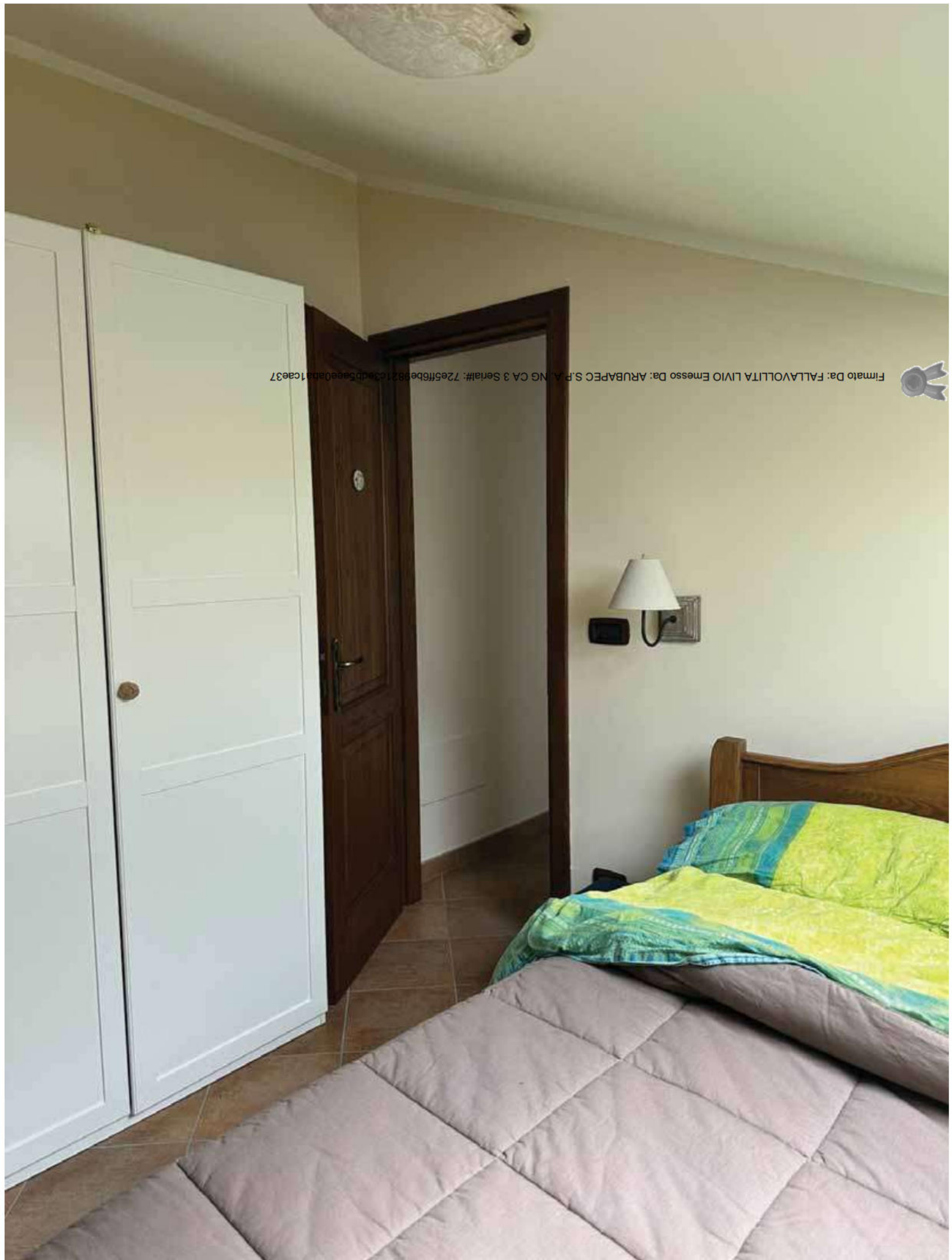




Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO EMESSO Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 72e5ff6be9821c3ed5aee0baba1cae37

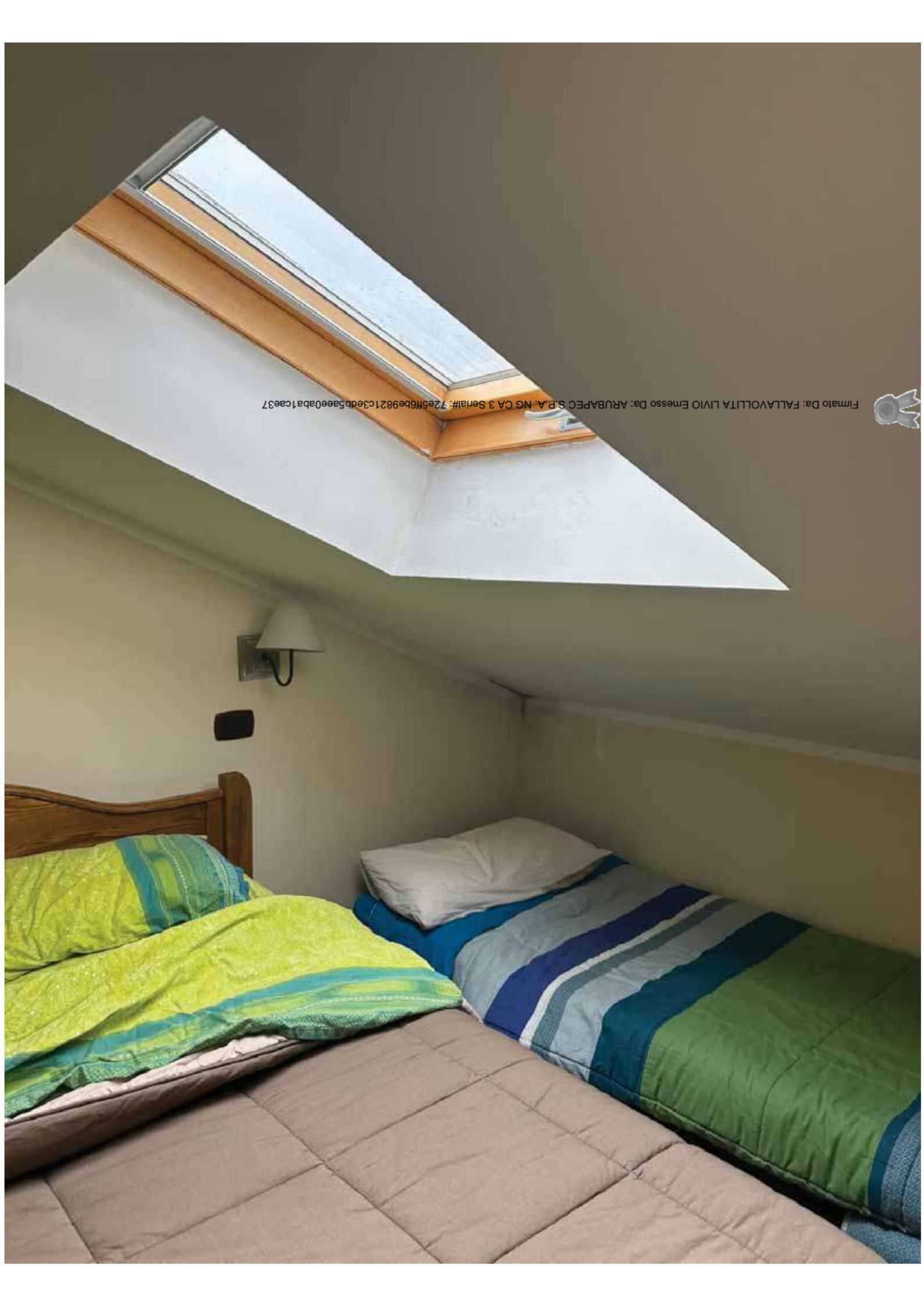


Firmaio Da: FALLAVOLTA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Senaio#: 72e5ff6be9821c3edbb5ae0aba1cae37



Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 72e5ff6bbe9821c3c9db9ee0d0b01ca637

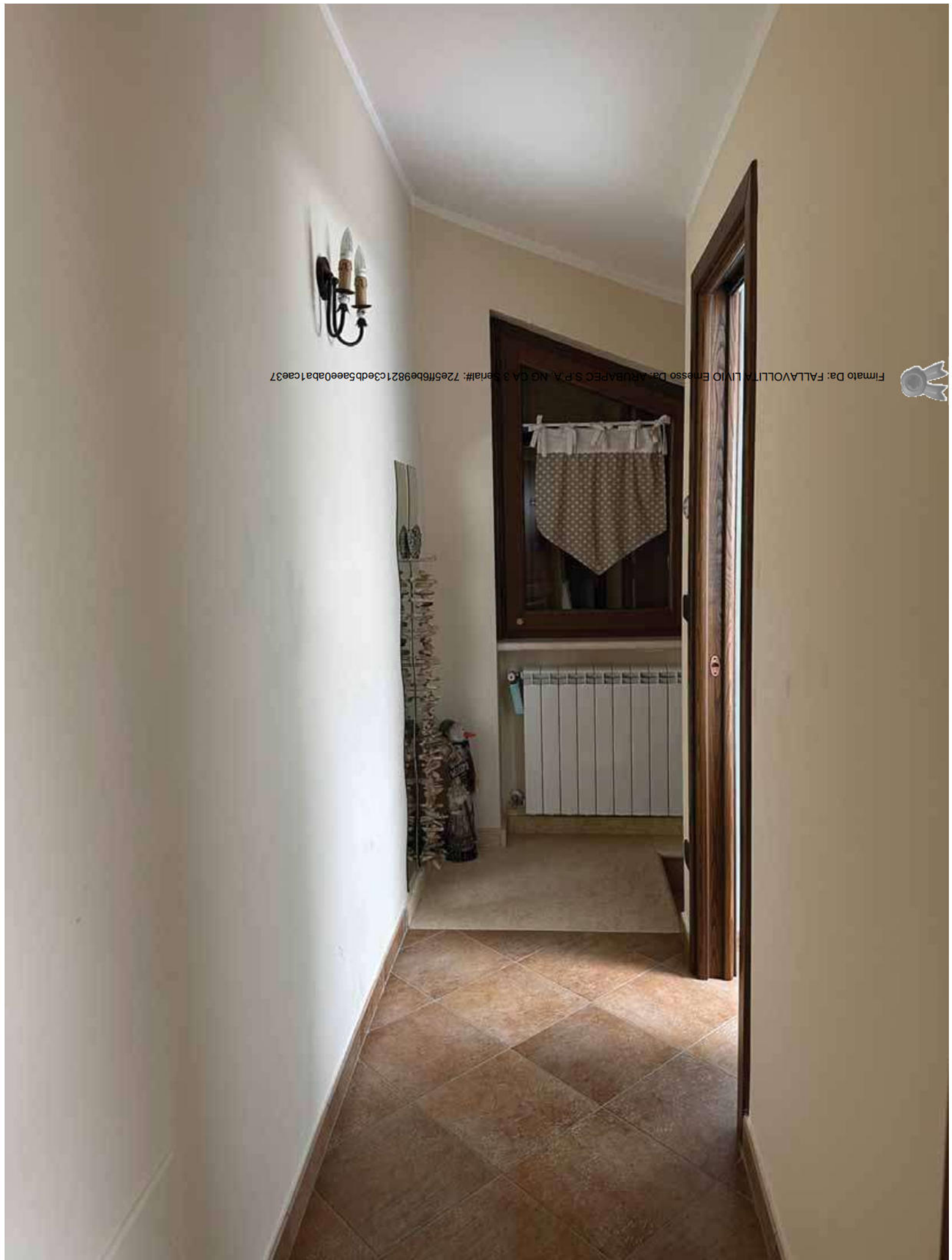




Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 72e5ff6be9821c3ed5aee0aba1cae37

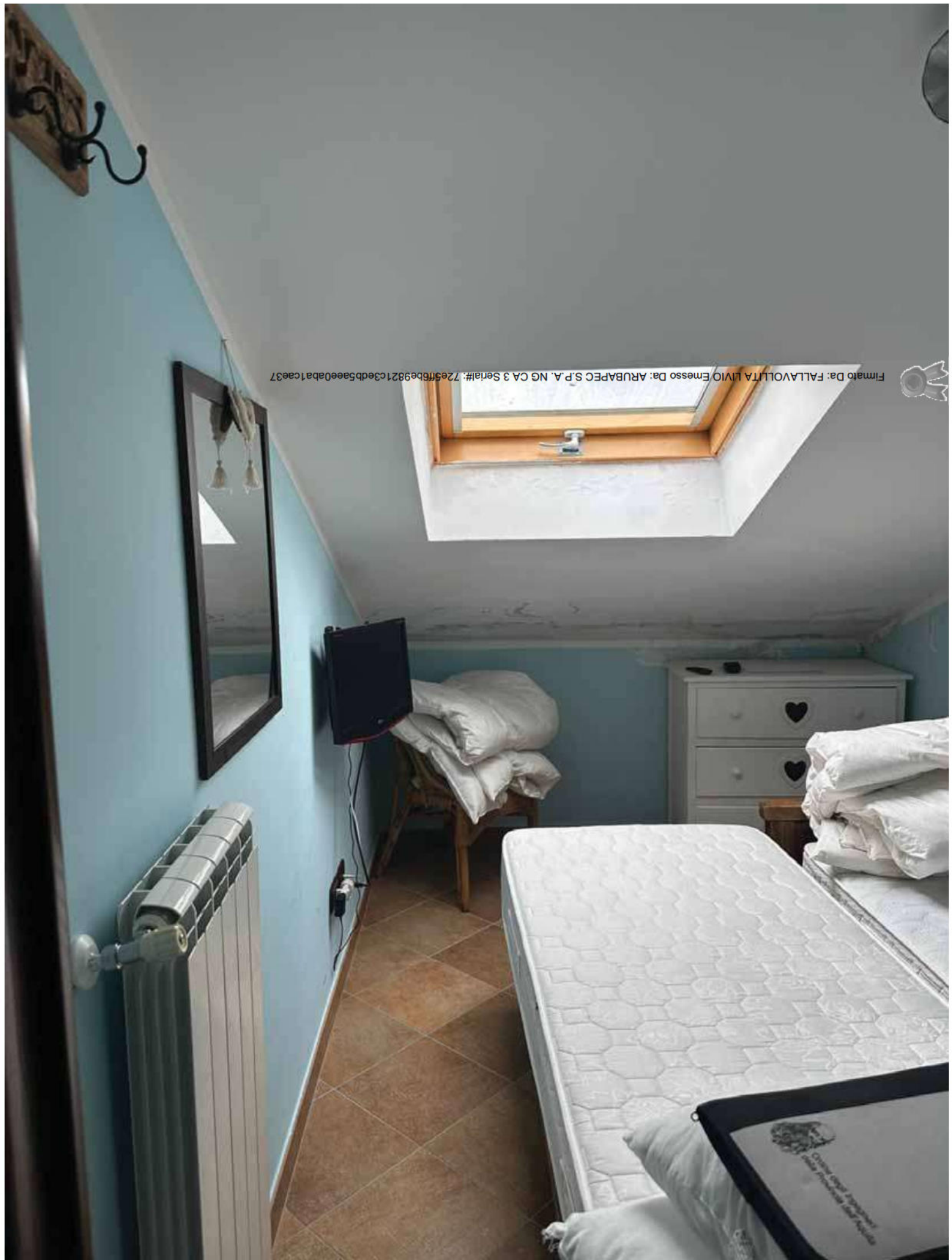


Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO Entesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NO. CA 3 Seria#: 72e5ff6be9821c3ed5aee0abatcae37



Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 72e5f66e9821c30db5aee0abab1cae37



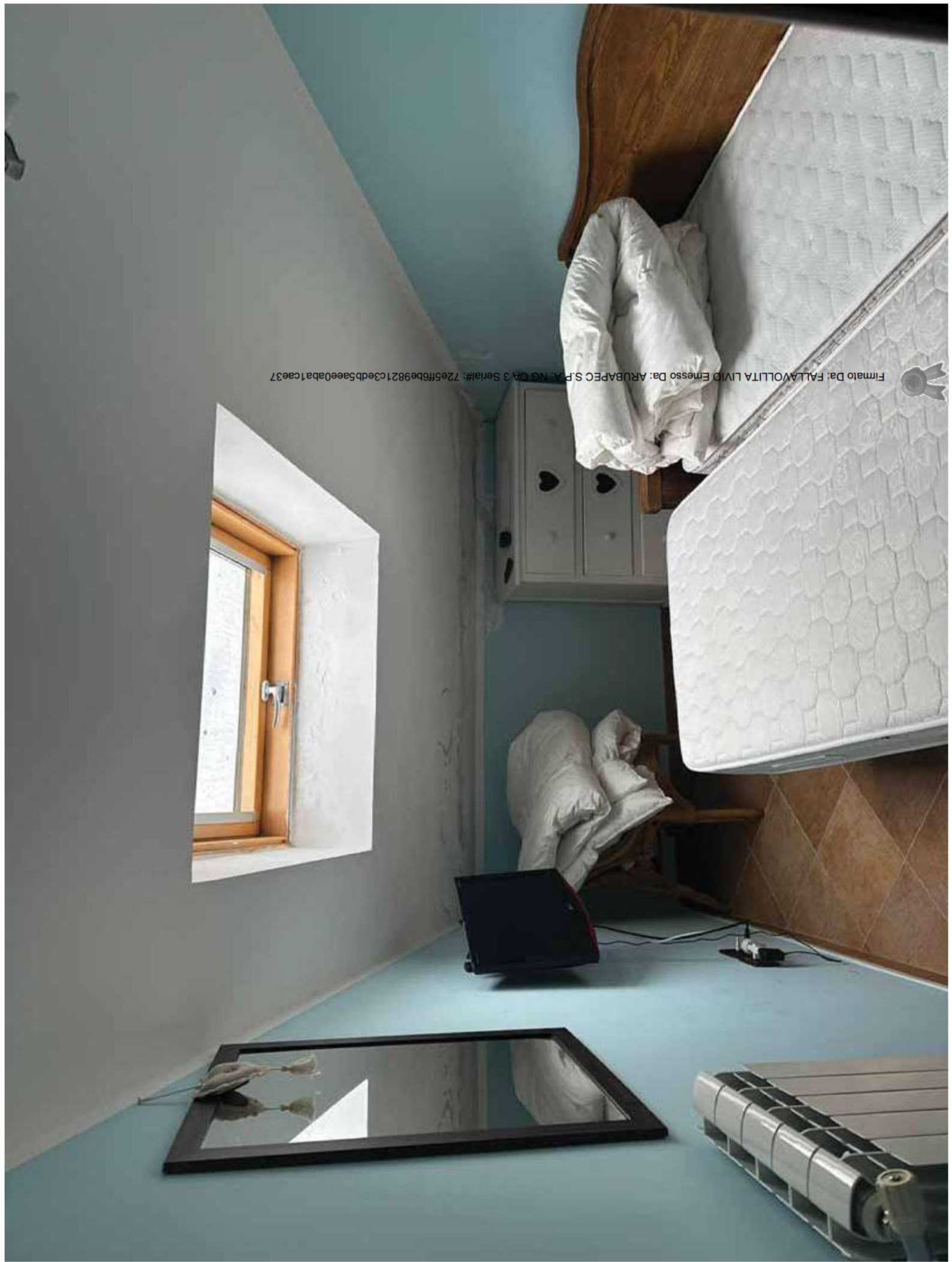


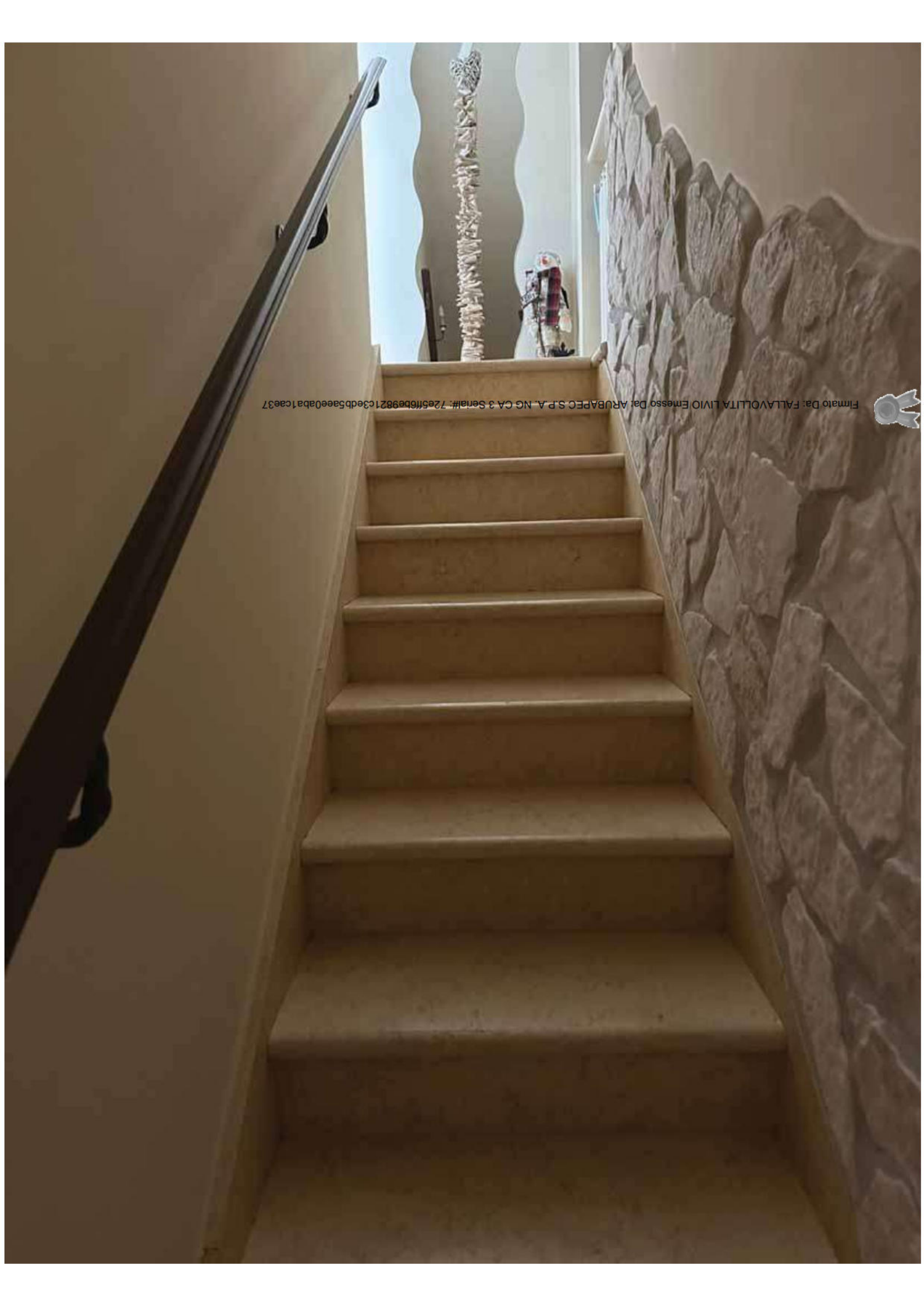
Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 72e3ff6be9821c3ed5ae0aba1ca37



Firmato Da: ALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 72e5ff6be9821c3ed5aee0abafca37

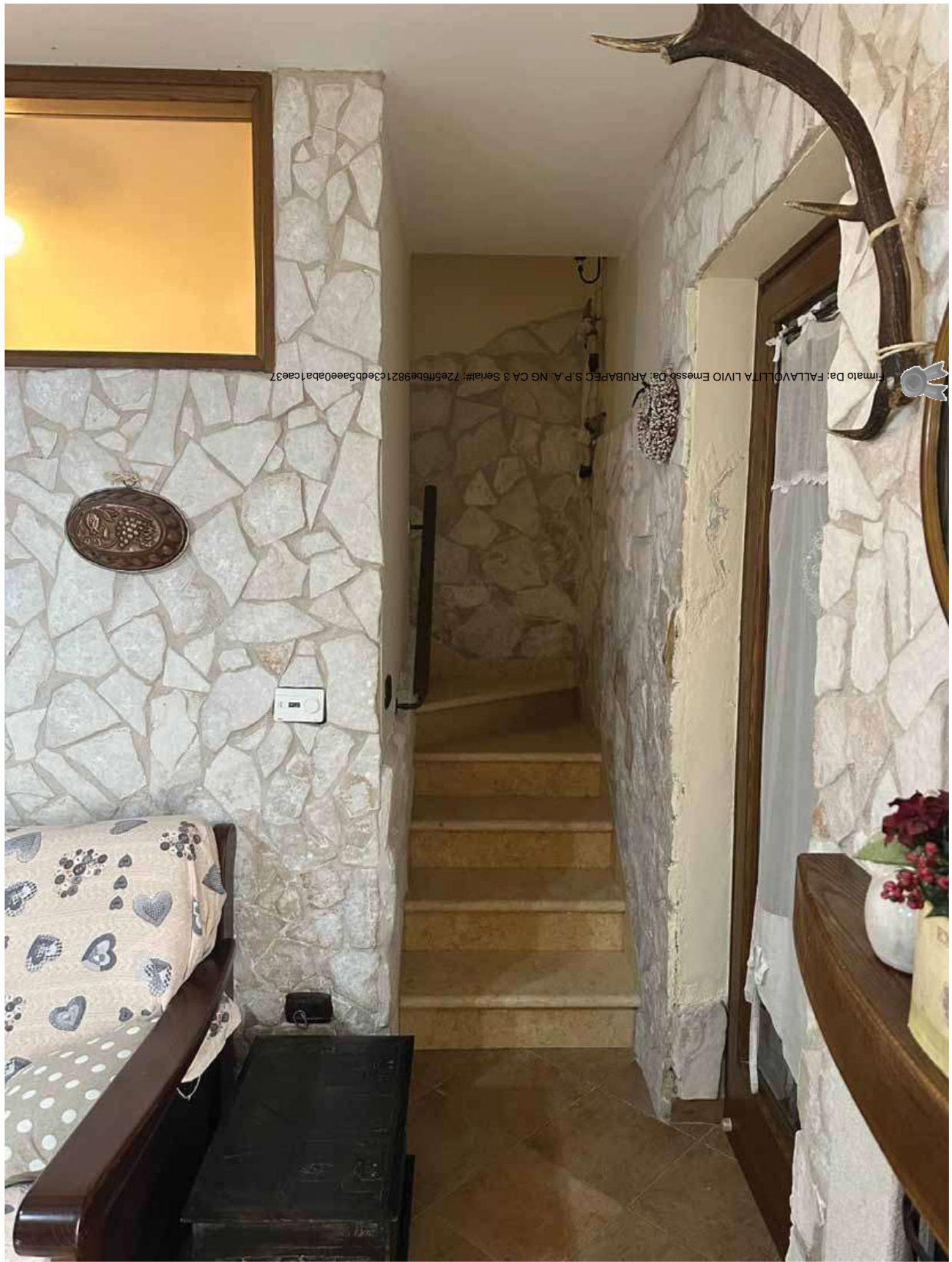
Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO Ernesto Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA.3 Sena#: 72e5ff6be9821c3ed65ae0abafca37





Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e5ff6be9821c3ed5aee0abatca37





Firmato Da: FALLAVOLTA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 72e5ff6be9821c3eb5aee0aba1cae37

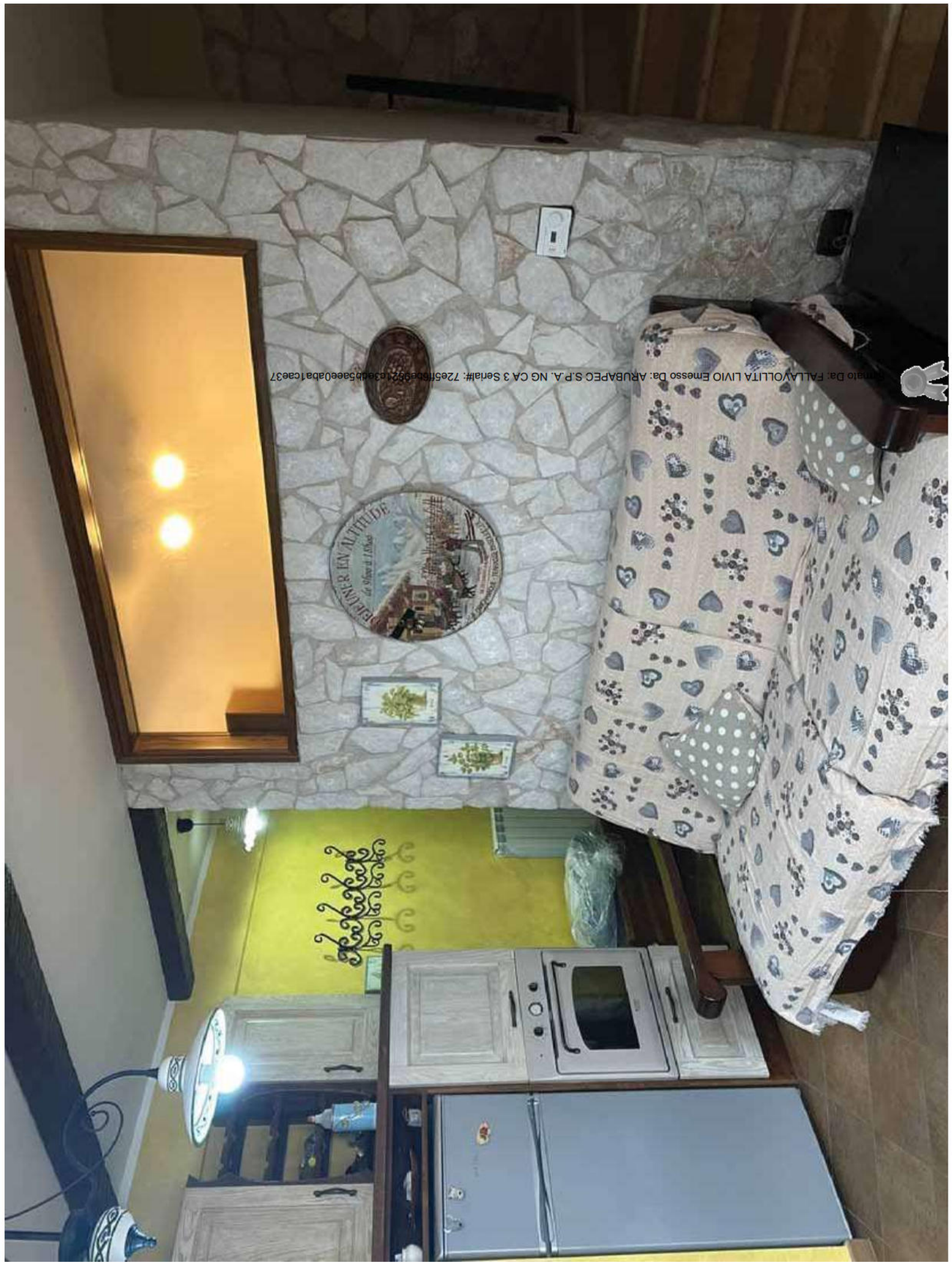
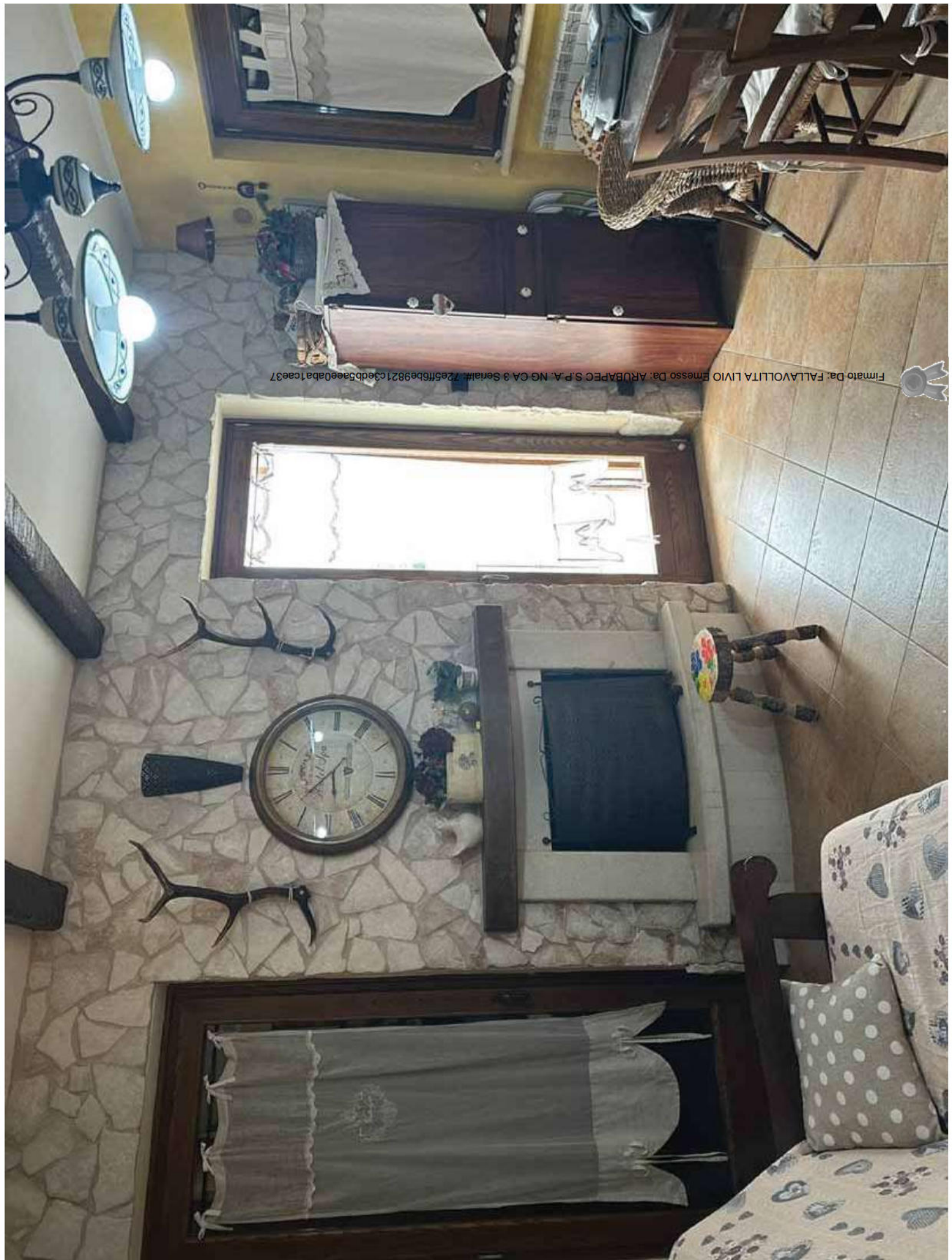
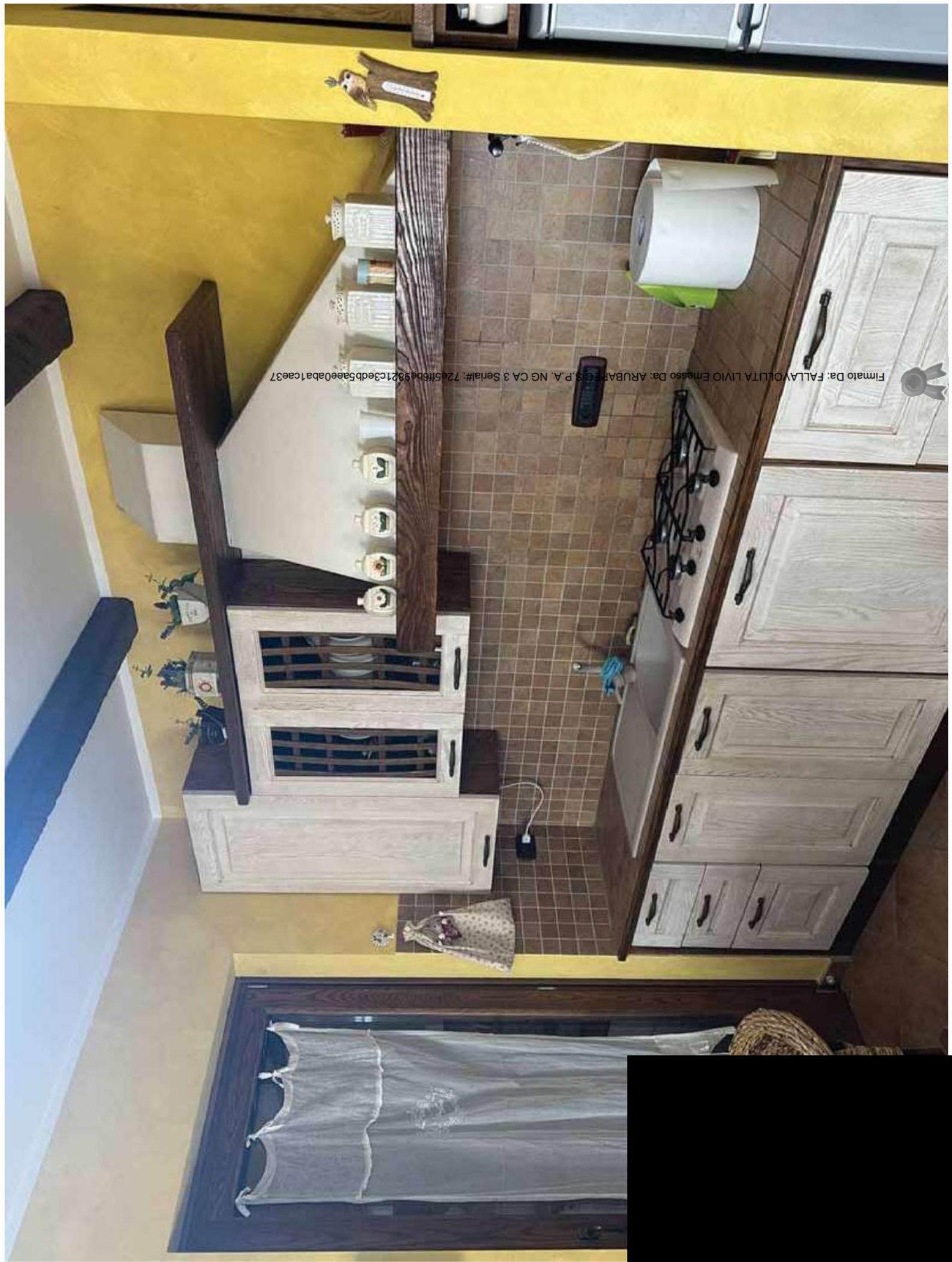


Imagem Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Senah#: 72e5f6e9921c3eddb5aee0abafca37

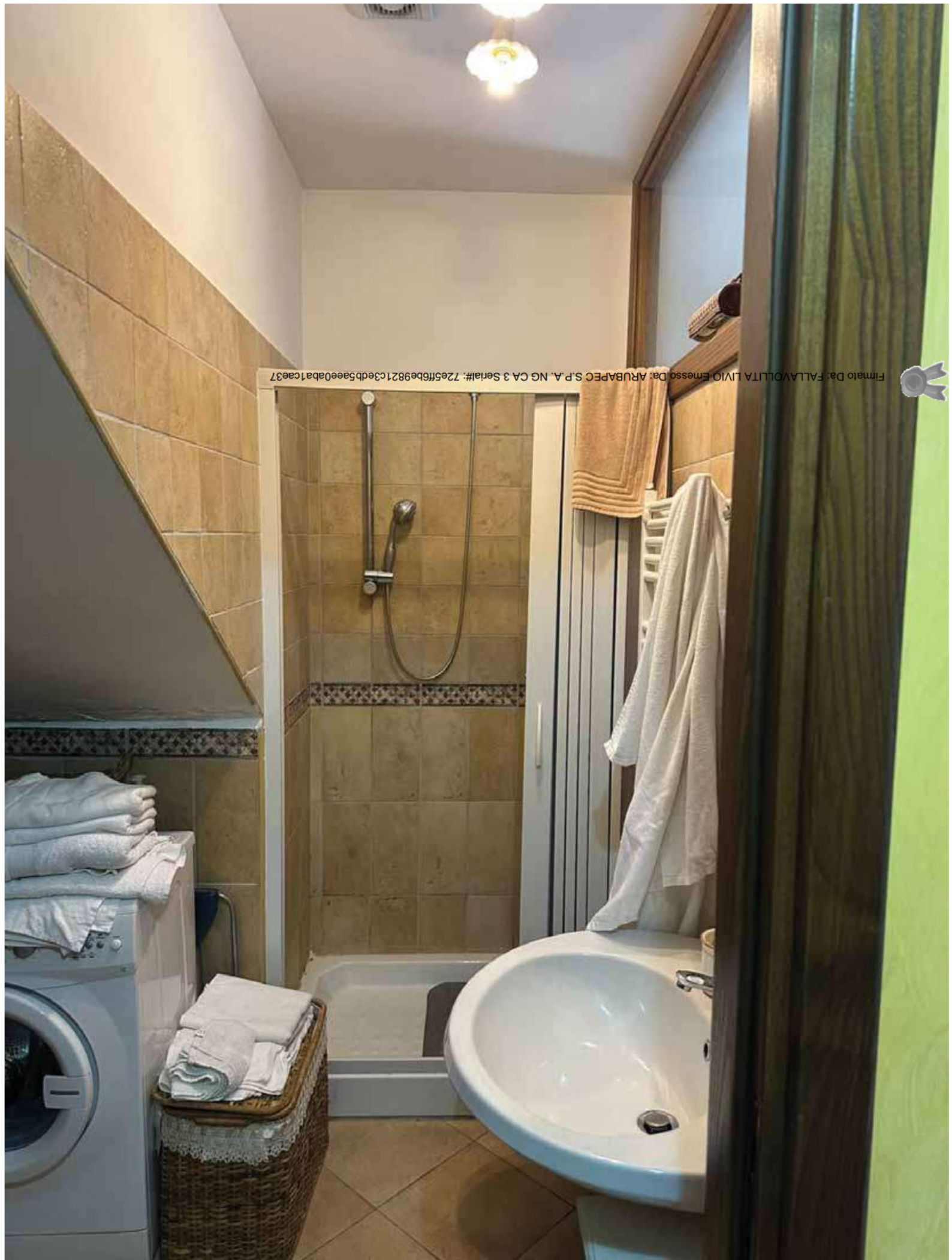


Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e5ff6be9821c3ed53ae0aba1cae37





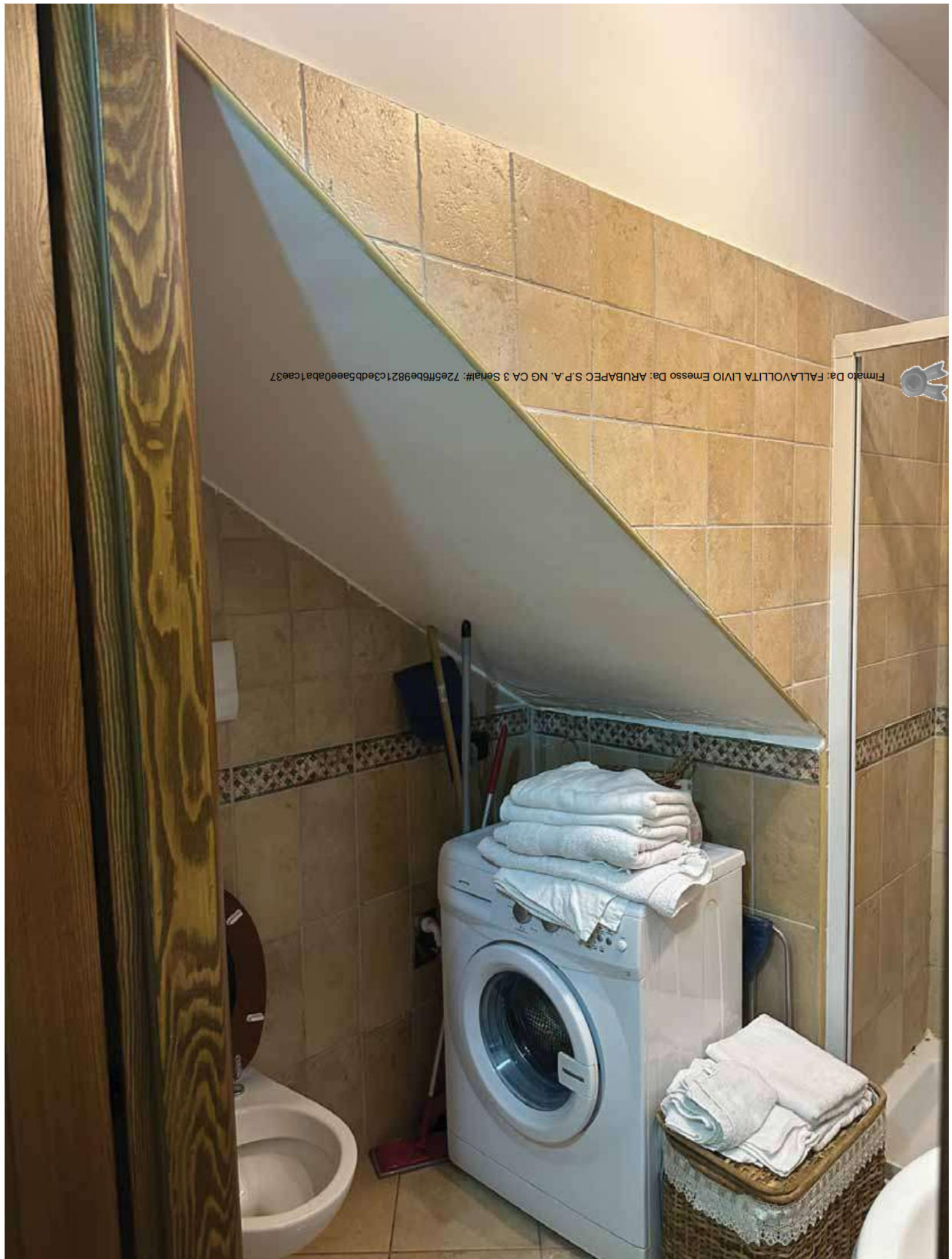
Finito Da: FALLAVOLTA LINO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 72e5ff6be9827c5cbb6a00bbe1ca937



Firmaio Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Senaia#: 72e5ff6be9821c3ed5aee0abafca637

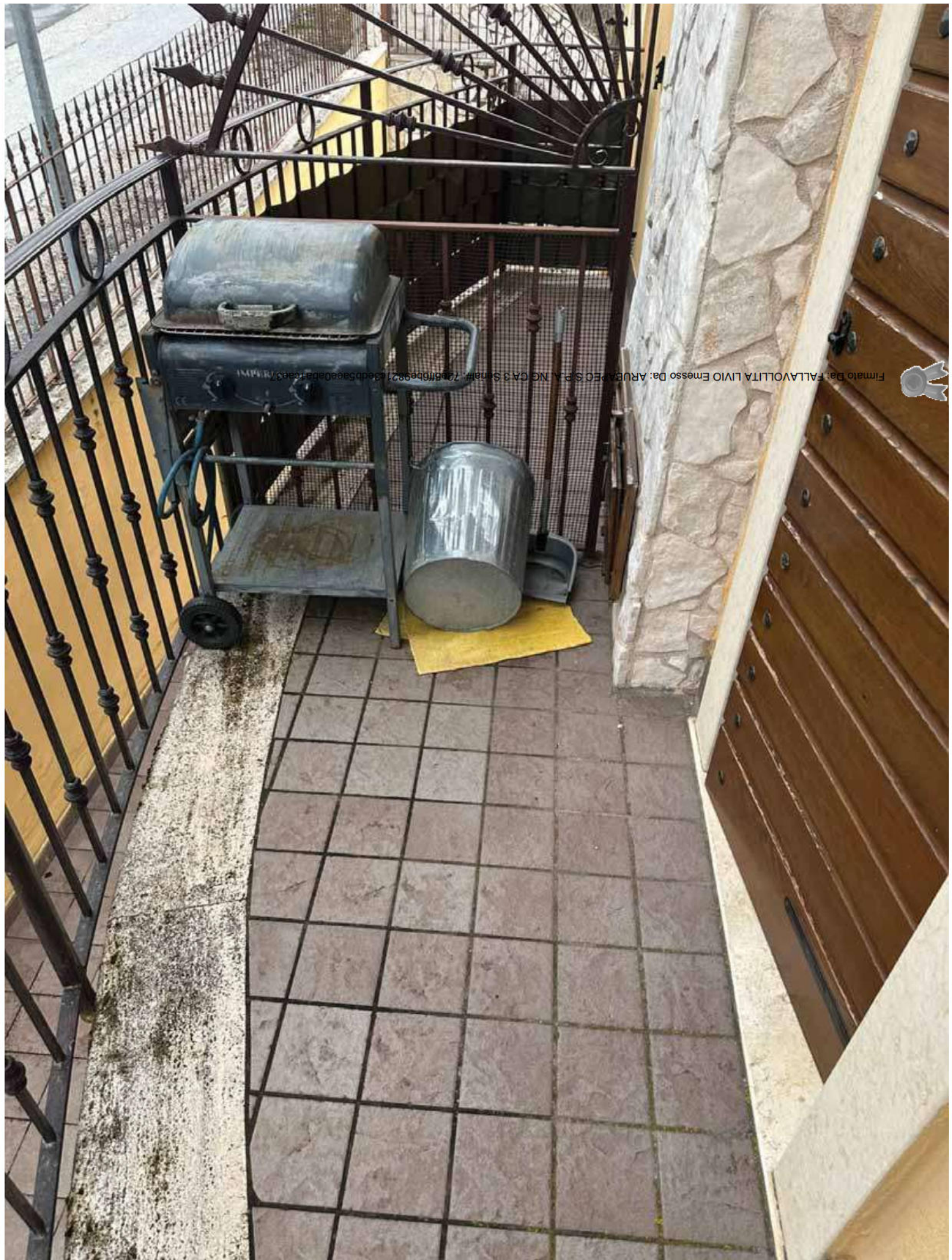


Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 72e5ff6be9821c3e4b5ae0abafca637





Firmato Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e6ff6be9821c3ed5aee0abafca37



Firma Da: FALLAVOLLITA LIVIO Emesso Da: ARUBA PEO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 729bfb6e99213dbb5ae0adab1caad37



Firmato Da: FALLAVOLTA LIVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 72e5ff6be9821c3ed65ae0daba10ae37

